

# EXPOSÉ

Bungalow in Feldrandlage  
Ruländerweg 11  
71691 Freiberg

\*PROVISIONSFREI FÜR KÄUFER



Familie hat Vorrang

Auf ca. 322 m<sup>2</sup> Wohn-Nutzfläche hat Ihre Familie ausreichend Platz.

## **RUHIG**

Direkt am Feld – ideal für Ruhe und Naturgenuss.

## **GROSSZÜGIGKEIT**

Viel Platz im Haus und Garten – perfekt für die ganze Familie.

# EIN HAUS FÜR BESONDERE MENSCHEN!

The image shows a well-lit interior space, likely a hallway or living area. A wooden staircase with a curved metal railing is the central focus. To the left, there is a wooden cabinet with three drawers. A window with a shelf is visible in the background, and a lamp hangs from the ceiling. The floor is made of large, reddish-brown tiles, and a patterned rug is partially visible in the foreground.

Dieses Haus ist keine Standardimmobilie – es richtet sich an Menschen, die das Besondere suchen und schätzen.

# DIE ECKDATEN DER IMMOBILIE:

- EG Massiv gebaut
- OG Holzständerbau
- Keller
- Baujahr 1978
- 672 m<sup>2</sup> Grundstücknutzfläche  
(513 m<sup>2</sup> + 159 m<sup>2</sup> Pacht)
- ca. 285 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 322 m<sup>2</sup> Wohn-Nutzfläche
- Einliegerwohnung



Direkt am Feld – eine Lage, die Privatsphäre, Naturverbundenheit und viel Raum für das Familienleben perfekt vereint.

## EIN HAUS, DAS MIT IHNEN WÄCHST

Mit über 320 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche, sieben Zimmern, Einliegerwohnung und großem Garten ist hier viel Raum für Familie, Gäste oder Homeoffice.

Ob Mehrgenerationenlösung oder Rückzugsorte für jedes Familienmitglied – hier ist alles möglich.



# DER WOW-EFFEKT



## Kaufpreis: auf Anfrage

\*PROVISIONSFREI FÜR KÄUFER

Ein Zuhause mit Charakter und Seele – architektonisch durchdacht, mit Raum für Leben und Begegnung

Nur selten bietet sich die Gelegenheit, ein Haus wie dieses zu erwerben: ein individuell geplantes Architektenhaus, errichtet im Jahr 1978 von einem skandinavischen Architekten – durchdacht mit klaren Linien, geschickter Raumaufteilung und einem feinen Gespür für Licht und Atmosphäre.

In herrlicher Feldrandlage von Freiberg am Neckar gelegen, vereint dieses Haus Privatsphäre, Großzügigkeit und repräsentativen Charme. Es ist ein Ort, der sowohl Rückzugsort als auch Bühne für ein offenes, geselliges Leben sein kann – ideal zum Wohnen, Arbeiten, Feiern und Genießen.

# DER WOW-EFFEKT

Die Wohnbereiche sind lichtdurchflutet, einladend und bestens geeignet für Menschen, die gerne gestalten und Gäste empfangen. Zwei offene Kamine – einer im Wohnzimmer, der andere auf der oberen Terrasse – verleihen dem Haus eine besondere Wärme und Atmosphäre.

Im Untergeschoss befindet sich ein großzügiges Hobbyzimmer mit eigenem Bad (ca. 43 m<sup>2</sup>). Besonders bei Kindern und Jugendlichen erfreut sich dieser Bereich großer Beliebtheit – als Rückzugsort, Spielzimmer oder Kreativraum. Auch für Gäste oder als multifunktionaler Freizeitraum ist er ideal geeignet.

Ein weiteres Highlight ist die separate Einliegerwohnung mit ca. 38 m<sup>2</sup>. Sie eignet sich perfekt für Angehörige, Besucher, zur festen Vermietung oder als charmantes Airbnb mit eigenem Zugang.

Die Ausstattung des Hauses ist hochwertig: roter Travertin in Diele und Flur, edles Parkett im Wohn- und Essbereich, Korkböden in Küche und Schlafzimmer. Teilweise sorgt eine Fußbodenheizung für zusätzlichen Komfort. Für Sicht- und Sonnenschutz sind die Fenster und Balkontüren mit elektrischen Jalousien ausgestattet.

Der Außenbereich ist eine wahre Oase: Zwei Terrassen, ein Balkon mit weitem Blick über das Neckartal, eine eigene Quelle, ein Geräteschuppen und ein großzügiges Außenschwimmbad (5 × 10 m) mit Gegenstromanlage, Filtertechnik und Poolguard-Abdeckung laden zum Entspannen, Erleben und Genießen ein.

Eine Garage und ein privater Stellplatz befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Haus.

Ein Haus mit Geschichte, Persönlichkeit und Potenzial – für Menschen, die das Besondere suchen. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause.

# IMPRESSIONEN



Garten mit großem Swimmingpool - Sie werden es lieben

# IMPRESSIONEN



# IMPRESSIONEN



Wohnzimmer - mit Weitblick & direktem Zugang auf die Terrasse

# IMPRESSIONEN



Großzügige Flure mit hochwertigem Travertinboden

# IMPRESSIONEN



Großes Hobbyzimmer mit eigenem Bad und Terrasse



Schlafen - Bodentiefe Fenster mit Außenzugang

# IMPRESSIONEN



Badezimmer mit Oberlicht im OG



Einliegerwohnung mit seperaten Zugang



**“Viel Platz, ein durchdachter Grundriss und eine Lage zum Verlieben – hier lässt es sich gut leben.”**

## AUSSTATTUNG

- Elternschlafzimmer mit Balkon und Blick über Freiberg
- Einliegerwohnung
- Ölheizung mit 10.000L Öltank
- Kamin im Wohnzimmer
- Kamin im Außenbereich
- 10 m langer Swimmingpool
- Großes Hobbyzimmer mit seperatem Badezimmer
- Badezimmer mit Oberlicht im OG
- Gäste WC im OG
- Großer Garten am Feld
- 2,5m hohe Decken
- 7 Zimmer (ELW, Büro, Hobbyzimmer, Wohnzimmer & 3 Schlafzimmer im OG)



# WOHN- UND NUTZFLÄCHEN- BERECHNUNG

## Erdgeschoss

ELW & Flur - 34,06 m<sup>2</sup>  
Büro - 15,81 m<sup>2</sup>  
Hobbyzimmer - 36,74 m<sup>2</sup>  
Dusche/ WC - 6,24 m<sup>2</sup>  
Garderobe - 2, m<sup>2</sup>  
Abst. - 2,08 m<sup>2</sup>  
Abst. - 1,03 m<sup>2</sup>  
Flur - 3,33 m<sup>2</sup>  
Diele - 8,53 m<sup>2</sup>  
Terrasse (¼) - 5,57 m<sup>2</sup>

**Gesamt: 116,14 m<sup>2</sup>**

## Obergeschoss

Wohnen/Essen - 54,26 m<sup>2</sup>  
Küche - 19,66 m<sup>2</sup>  
Eltern - 17,38 m<sup>2</sup>  
Kind - 14,26 m<sup>2</sup>  
Kind - 13,42 m<sup>2</sup>  
Bad/WC - 7,31 m<sup>2</sup>  
WC - 2,44 m<sup>2</sup>  
Flur - 4,27 m<sup>2</sup>  
Diele - 17,80 m<sup>2</sup>  
Balkon (½) - 4,27 m<sup>2</sup>  
EFH EG Terrasse (½) - 13,91 m<sup>2</sup>

**Gesamt: 168,98 m<sup>2</sup>**

## Keller

Waschküche - 17 m<sup>2</sup>  
Heizung - 8,2 m<sup>2</sup>  
Vorratsräume - 12 m<sup>2</sup>

**Gesamt: 37,2 m<sup>2</sup>**

**Wohn- und Nutzfläche Gesamt: 322,32 m<sup>2</sup>**

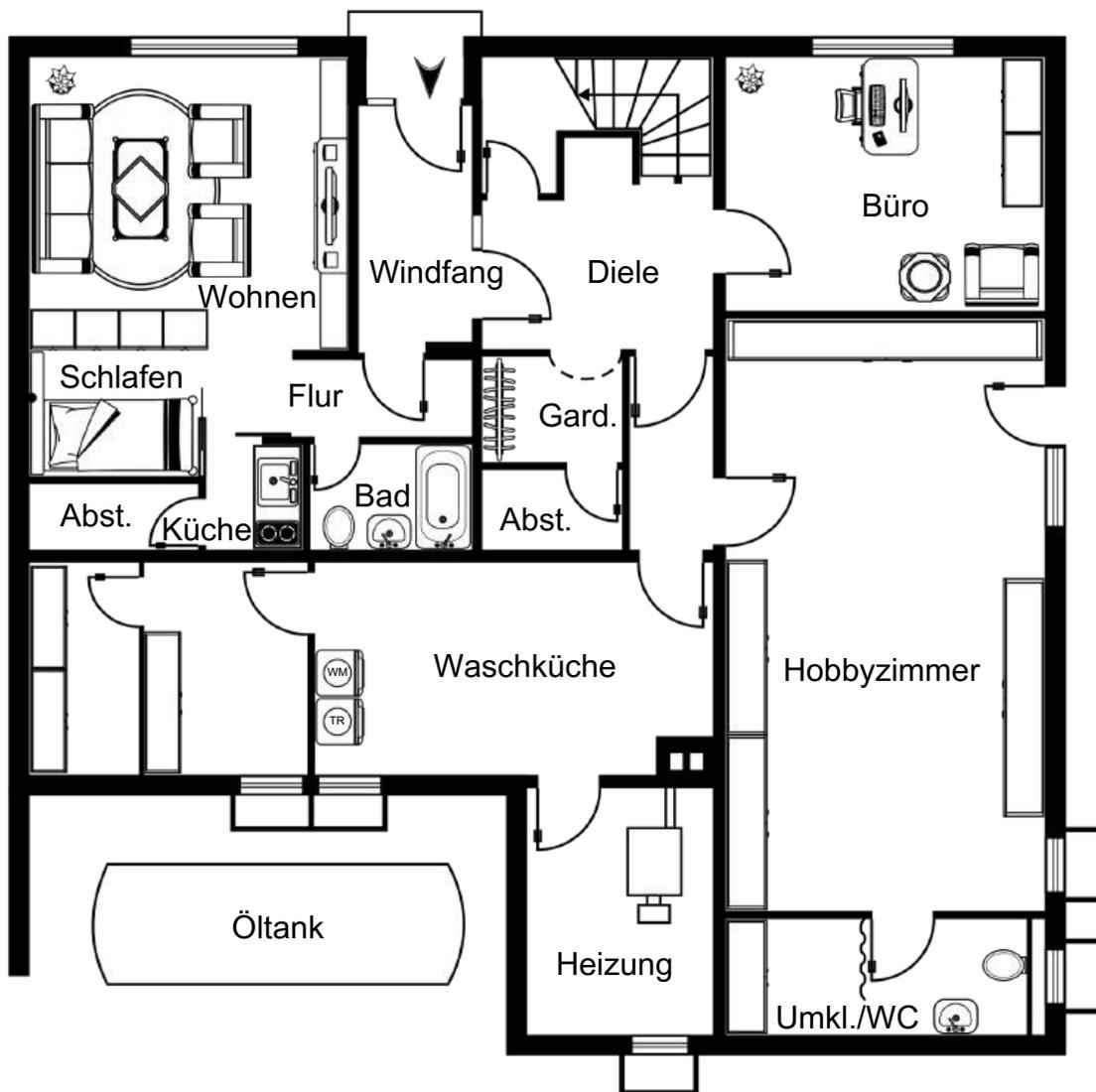
# GRUNDRISSSE

Obergeschoss



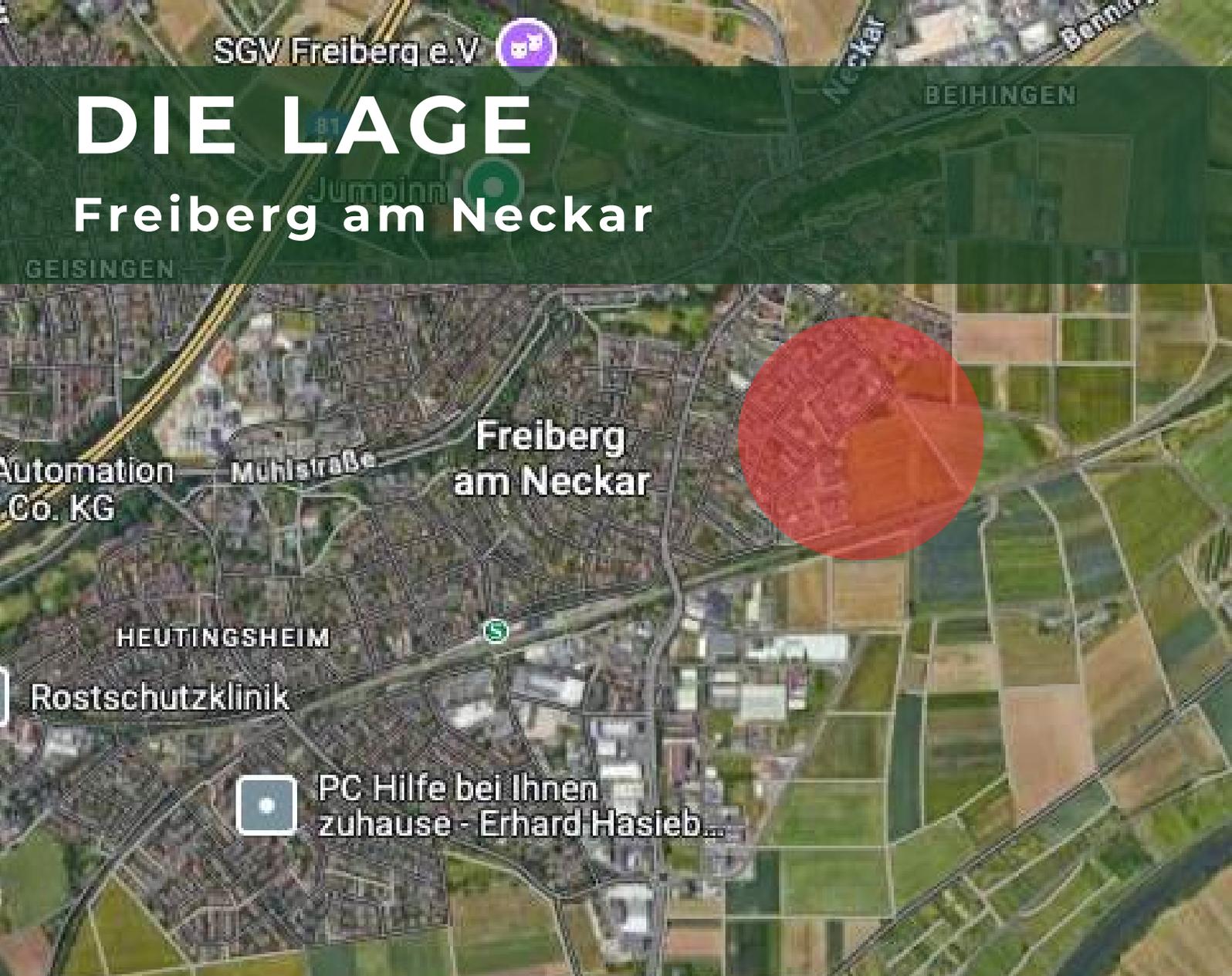
# GRUNDRISSSE

Erdgeschoss/ Keller



# DIE LAGE

## Freiberg am Neckar



Das Haus befindet sich in einer ruhigen Feldrandlage in Freiberg am Neckar, einer charmanten Stadt mit hervorragender Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Fußläufig erreichen Sie bequem Kindergärten, Schulen und Spielplätze, was diese Immobilie besonders familienfreundlich macht. In 2-3 Minuten mit dem Auto sind Sie außerdem am nächsten Supermarkt sowie weiteren Einkaufsmöglichkeiten.

Die Lage punktet zudem mit ihrer Nähe zum Bahnhof Freiberg, der sowohl zu Fuß als auch mit dem Auto schnell erreichbar ist und eine optimale Anbindung an die umliegenden Städte (Ludwigsburg/ Stuttgart/ Backnang) bietet. Pleidelsheim verfügt darüber hinaus über eine eigene Autobahneinfahrt, die Ihnen eine schnelle Verbindung in die Metropolregion Stuttgart und darüber hinaus ermöglicht. Die Kombination aus ländlicher Ruhe und urbaner Nähe macht diese Lage besonders attraktiv.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BW-2024-005372943

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

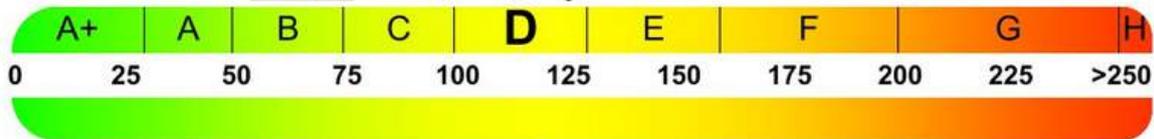
3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **38,94** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

**125,61 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**



**138,17 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

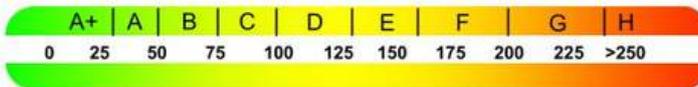
**125,61**

**kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.08.2021	31.07.2024	Heizöl	1,10	82000,00	14760,00	67240,00	1,29
01.08.2021	31.07.2024	Leerstandszuschlag	1,10	3946,31	0	3946,31	

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch gut modernisiert  
Durchschnitt Wohngebäudebestand  
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

4

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Impressum-Allgemeine Geschäftsbedingungen

Ludwigs Immobilien  
Pleidelsheimerstraße 9 | 74321 Bietigheim-Bissingen  
Amtsgericht: Musterdorf | HRB-Nummer: 13093 |  
Geschäftsführer: Philipp Kågström  
Gewerbeurlaubnis nach §34c  
Mobil. 0176 - 41488234  
E-Mail: info@ludwigs-immo.com

## 1. Vorbemerkungen

Die oben genannte Firma (nachstehend „Makler“ genannt) ist als Unternehmer im Sinne von § 14 Bürgerlichem Gesetzbuch (nachfolgend „BGB“ genannt) in der Eigenschaft als Immobilienmakler im Sinne der §§ 652 ff. BGB gegen Entgelt (Provision) tätig. Die Firma versichert, über die gesetzlich erforderlichen Voraussetzungen zum Führen eines Maklerbüros zu verfügen. Diese AGB sind Gegenstand eines mündlichen oder schriftlichen Maklervertrages.

## 2. Geltungsbereich

Die nachstehenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle Verträge und Rechtsgeschäfte zwischen dem Makler und dem Kunden. Kunde im Sinne dieses Vertrages kann sowohl der Verkäufer einer Immobilie als auch der Käufer sein.

Ist von einem Hauptvertrag die Rede, dann ist damit ein Kaufvertrag gemeint. Soweit einzelvertragliche Regelungen bestehen, welche von den Bestimmungen dieser abweichen oder ihnen widersprechen, gehen die einzelvertraglichen Regelungen vor.

## 3. Zustandekommen des Maklervertrages

Für das Zustandekommen des Maklervertrages ist die Schriftform nicht erforderlich. Der Maklervertrag kann rechtswirksam auch dadurch zustande kommen, dass der Makler ein Kaufobjekt offeriert (z. B. Internet, Zeitung, Aushang), dabei als Makler zu erkennen ist, seinen Provisionsanspruch im Falle des Erfolges beziffert und ein Interessent sich an ihn wendet um Leistungen von ihm abzurufen (z. B. Exposé). Gemäß § 656a BGB bedarf „ein Maklervertrag, der den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus oder die Vermittlung eines solchen Vertrags zum Gegenstand hat, (...) der Textform“. Ausreichend ist eine Vereinbarung z. B. über E-Mail.

## 4. Gegenseitige Verpflichtung

Die Parteien sind bemüht, nach bestem Wissen und Gewissen den anderen Vertragspartner bei der Erbringung seiner Verpflichtung durch Überlassen von Informationen, Auskünften oder Erfahrungen bestmöglich zu unterstützen, um somit beiden Parteien einen reibungslosen und effizienten Arbeitsablauf zu ermöglichen.

## 5. Vorkenntnis

Der Kunde erkennt das Angebot des Maklers als ursächlich für den Abschluss des Hauptvertrages an. Ist das angebotene Objekt bereits bekannt, so ist der Kunde verpflichtet, unverzüglich, spätestens innerhalb von drei Werktagen, unter Angabe der Quelle zu widersprechen. Hierzu genügt ein Schreiben oder E-Mail an den Makler.

# Allgemeine Geschäftsbedingungen

## **6. Verbot der Weitergabe von Informationen**

Sämtliche Informationen, die der Kunde vom Makler erhält, sind nur und einzig und allein für ihn bestimmt. Es ist ihm deshalb ausdrücklich untersagt, jedwede Information ohne schriftliche Zustimmung des Maklers an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt ein Dritter, dem er die Informationen weitergegeben hat, einen Hauptvertrag mit dem Auftraggeber des Maklers ab, so ist der Kunde verpflichtet, gegenüber dem Makler Schadensersatz in Höhe der vereinbarten Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu leisten.

## **7. Doppeltätigkeit des Maklers**

Im Falle dessen, dass es sich um einen zu vermittelnden Kaufvertrag handelt, darf der Makler sowohl für den Verkäufer als auf Käufer provisionspflichtig tätig werden.

Im Falle eines zu vermittelnden Mietvertrages darf der Makler nur entweder für den Vermieter oder nur für den Mieter provisionspflichtig tätig sein.

## **8. Maklerprovision**

Es gilt der im Inserat oder Exposé genannte Provisionssatz.

Bei Kaufobjekten in BWB 3,57 % des notariellen Verkaufspreises inkl. MwSt. vom Käufer und 3,57 % des notariellen Verkaufspreises inkl. MwSt. vom Verkäufer. Der Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund des Nachweises oder der Vermittlung des Maklers ein rechtswirksamer Kaufvertrag zustande kommt. Damit der Makler für den Käufer und Verkäufer tätig werden kann, muss der Käufer entsprechend § 656a BGB (Textformerfordernis) die Beauftragung des Maklers bestätigen.

## **9. Provisionsanspruch bei nachträglicher Aufhebung des Hauptvertrages**

Der Provisionsanspruch des Maklers entfällt nicht, wenn der nachgewiesene oder vermittelte Hauptvertrag nachträglich aufgehoben oder rückgängig gemacht oder einvernehmlich aufgehoben wird.

## **10. Haftung, Haftungsbegrenzung**

Der Makler hat die an den Kunden weitergegebenen Angaben auf Plausibilität und Richtigkeit geprüft. Für die Richtigkeit der Angaben übernimmt der Makler jedoch keine Haftung. Die Haftung des Maklers ist auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt.

## **11. Salvatorische Klausel**

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieser AGB oder des Maklervertrages nichtig oder unwirksam sein, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Die jeweils nichtige oder unwirksame Bestimmung soll durch die ersetzt werden, die dem ursprünglich gewollten und den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt.

## **12. Gerichtsstand**

Gerichtsstand ist der Geschäftssitz des Maklers. Dem Makler bleibt das Recht unberührt den Gerichtsstand des Kunden zu wählen.

# Widerrufsbelehrung

## Widerrufsbelehrung

### Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z. B. Brief oder E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246 § 2 in Verbindung mit § 1 Absatz 1 und 2 EGBGB sowie unserer Pflichten gemäß § 312g Absatz 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit Artikel 246 § 3 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an:

Ludwigs Immobilien  
Pleidelsheimerstraße 9  
74321 Bietigheim - Bissingen  
E-Mail-Adresse: [widerruf@ludwigs-immo.com](mailto:widerruf@ludwigs-immo.com)

### Folgen des Widerrufs

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z. B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung sowie Nutzungen (z. B. Gebrauchsvorteile) nicht oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren beziehungsweise herausgeben, müssen Sie uns insoweit Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

### Besondere Hinweise

Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.  
Ende der Widerrufsbelehrung

### Vorlage zum Widerruf:

Widerruf des Maklervertrages

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit widerrufe ich innerhalb der gesetzlichen Frist den oben genannten mit Ihnen abgeschlossenen Vertrag.

Ort, Datum: .....

.....  
(Unterschrift aller Vertragspartner)

# IHR ANSPRECHPARTNER



„Jede Immobilie hat ihren eigenen Charakter – genau wie jeder Mensch, der sie verkauft oder kauft.

Als Makler sehe ich meine Aufgabe darin, beiden Seiten mit Klarheit, Ehrlichkeit und einem echten Interesse zu begegnen.

Ich vermittele nicht nur Immobilien, sondern Vertrauen – und arbeite jeden Tag daran, diesem Anspruch gerecht zu werden.“

**SO  
PROFESSIONELL  
WIE DIESE  
VERKAUFEN WIR  
AUCH IHRE  
IMMOBILIE -  
GARANTIERT!**

**Ludwigs Immobilien**  
**Philipp Kågström**  
Geschäftsführer & Immobilienberater

**PLEIDELSHEIMERSTRASSE 9**  
**74321 BIETIGHEIM-BISSINGEN**  
**Tel. +49 176 41488234**  
**p.kagstroem@ludwigs-immo.de**  
**www.ludwigs-immo.de**

